

Årsredovisning 2011

BRF BÄLLSTABACKEN 3 769608-7928

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kenneth Liljeström (Ordförande), Daniel Boding (Ledamot), Maja Cronstedt (Ledamot), Inge Bodin (Ledamot Sekreterare, ekonomi), Johan Jangenholt (Suppleant) och Caroline Thingvall Haglund (Suppleant). Ledamoten Karzan Hamlan har under året flyttat från föreningen och i samband med detta avgått ur styrelsen.

Revisorer

Under året har Öhrlings PricewaterhouseCoopers med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och revisorn Bengt Sterner som suppleant verkat.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Teknisk förvaltare sedan 2005 är Rentec Fastighetsservice AB och Wahlings Installationsservice AB. Brf Bällstabacken 3 är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening tillsammans med grannföreningarna Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 2. Fredsfors samfällighetsförening förvaltar en av Lantmäterimyndigheten bildad gemensamhetsanläggning med syftet att leverera värme, vatten och avlopp, sköta vinter- och sommarunderhåll samt att hantera återvinningsrummet och bilplatser. Fredsfors fördelar bilplatser till de tre bostadsrättsföreningarnas medlemmar.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen äger tre hus som är försäkrade - fullvärde, maskiner och ansvar - hos Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor). Dessutom finns byggfelsförsäkring tecknad för 10 år från godkänd slutbesiktning (2009) hos Gerling Danmark AS. Utöver dessa försäkringar har skadedjursförsäkring, etc., tecknats med Anticimex AB.

Sammanträden

Under året har styrelsen sammanträtt 9 gånger. Ordinarie årsstämma hölls den 12 maj 2011. En extra stämma för beslut om kollektiv anslutning och installation av ett nytt bredbandsnät avhölls den 24 februari 2011. Tillsammans med våra grannföreningar har vår och höststäddagar arrangerats med efterföljande aktiviteter som korvgrillning i syfte att främja sammanhållning grannar emellan.

Medlemmar

Föreningen har- per 31 december 2011- 95 st medlemmar. Under året har 11 st överlåtelser skett.

Föreningsinformation

Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöterna. Fördelningen finns anslagen på informationstavlor i entreerna.

Styrelsen har under året introducerat en egen hemsida (www.ballstabacken3.se) i syfte att underlätta kommunikation inom föreningen. På hemsidan finns utöver kontaktinformation trivseregler och allmän information om vårt närområde.

Styrelsen har - efter ett enhetligt beslut på stämman - installerat ett eget bredbandsnät i föreningens alla lägenheter med kollektiv anslutning av våra medlemmar som på detta sätt ges en möjlig kommunikationshastighet av 100/100 Mbit/s. Medlemmarna har härigenom också fått en möjlighet att välja på tre alternativa sätt att ansluta till bredband och Internet. Avgiften för denna nya tjänst ingår i årsavgiften för lägenheten.

Styrelsen har - via sitt arbete i Fredsfors samfällighetsförening - påbörjat ett arbete med att upprusta den gemensamma lekplatsen i vårt område.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med äganderätt och omfattar:

Fredsfors 17, Stockholms kommun

Mariehällsvägen 10, 12, 14

168 65 Bromma

Bostadsrättsföreningen är genom fastigheten delägare i Fredsfors samfällighetsförening med gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga:1. Föreningens andelstal i samfälligheten är 421/1000. Styrelsen för Brf Bällstabacken 3 är representerad i Fredsfors styrelse.

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 har 62 medlemslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Inga kommersiella lokaler finns. Lägenheterna fördelar sig sålunda:

2 st 1 rok, 8 st 1,5 rok, 12 st 2 rok, 28 st 3 rok 11 st 4 rok 1 st 5 rok (f.n ombyggd till att omfatta 4 rum i två plan).

Total byggrätt är c:a 5 488 m² varav 4 305 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Utredning med hjälp av extern konsult har gjorts kring möjliga problem med sprickor i putsen på vissa, nerre, yttre socklar. Frågan har tagits upp med Besqab om möjliga åtgärder. Dessa diskussioner är ännu inte slutförda.

Arbeten med förbättring av gräsmattor och buskar har gjorts på vår fastighet genom Fredsfors samfällighetsförenings ansvar för sommarunderhållet inom hela området.

Mindre, invändiga målningsarbeten har utförts i trapphusen efter kabeldragningarna för bredbandsinstallationen.

Planerade underhåll

Föreningen planerar inga större underhållsarbeten under året 2012. Under 2012 kommer föreningen åter att förse varje lägenhet med ventilationsfilter att sättas in av lägenhetsinnehavaren själv.

Föreningen följer upp diskussionerna med Besqab - entreprenören - om möjliga åtgärder av socklarna.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation framgår av bifogade balans- och resultaträkningar. Fram till och med del av 2011 åtnjöt föreningen statliga räntebidrag vilka under några år redan har trappats ner. Föreningens ekonomi har, på grund av den kotsamma inledande vintern 2011 med vinterunderhåll och höga värmekostnader, påverkats negativt. Dessa kostnader fördelas via Fredsfors samfällighetsförening på bostadsrättsföreningen. Vidare kommer beskattningen av föreningen och avtrappat räntebidrag (båda fr.o.m. 2012) att ytterligare belastat ekonomin varför styrelsen beslutat att höja avgiften inför 2012 med 7%. I denna höjning ingår även avgiften för bredbandet.

Fastighetens taxeringsvärde förändrades den 1 januari 2010 och är numera:

Byggnad	46 000 000
Mark	15 000 000
Totalt	61 000 000

Föreningens andel (421/1000) av taxeringsvärdet i Fredsfors ga:1 förändrades även den per 1 januari 2010 och är numera taxerad till:

Byggnad	1 131 227
Mark	159 559
Totalt	1 290 786

Arvode

Stämman har beslutat att styelsearvode skall utgå till den ledamot och suppleant som närvarar vid protokollfört sammanträde med 700 kr per tillfälle. Stämman har vidare beslutat att styrelsen totalt disponerar - inklusive arvode för möten - ett prisbasbelopp att internt fördela inom sig utifrån arbetsbelastning inom styrelsen.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-145 315
Balanserad förlust	-24 965
Till föreningsstämmans förfogande	-170 280

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

88 896
-259 176
-170 280



Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.



Resultaträkning

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 188	3 188
Hysesintäkter		328	282
Övriga intäkter		0	0
Summa nettoomsättning		3 516	3 470
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-186	-146
Reparation och underhåll	3	-34	-81
Taxebundna kostnader	4	-154	-143
Fastighetsförsäkring		-38	-34
Fastighetsskatt		-53	-13
Övriga driftskostnader	5	-1 016	-899
Kameral förvaltning		-62	-57
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-64	-70
Löner och övriga personalkostnader		-9	-9
Övriga kostnader		-54	-36
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 670	-1 487
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-449	-449
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 397	1 534
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 613	-1 524
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	-0
Räntebidrag		68	123
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 542	-1 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-145	134
ÅRETS FÖRLUST		-145	134

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	133 699	133 992
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>133 699</u>	<u>133 992</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	268	197
Kassa och bank	9	281	932
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>550</u>	<u>1 129</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>134 248</u>	<u>135 120</u>



Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		91 011	91 011
Reservfond och fond för yttre underhåll		286	208
Summa bundet eget kapital		<u>91 297</u>	<u>91 219</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-25	-81
Årets förlust		-145	134
Summa ansamlad förlust		<u>-170</u>	<u>53</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>91 127</u>	<u>91 272</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	41 842	42 792
Summa långfristiga skulder		<u>41 842</u>	<u>42 792</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		450	450
Leverantörsskulder		302	161
Skatteskulder		88	42
Övriga kortfristiga skulder		13	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	427	389
Summa kortfristiga skulder		<u>1 280</u>	<u>1 057</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>134 248</u>	<u>135 120</u>
Ställda säkerheter	13	44 929	44 929
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

En progressiv avskrivningsmetod används avseende byggnad. För fastighetsförbättringar används linjär avskrivning. För 2011 har tillämpats:

Byggnad	0,398 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Den kommunala fastighetsavgiften har förändrats och utgår i normalfallet med 1 302 SEK per bostad. Föreningens fastighet har värdeår 2005, och därför utgår reducerad avgift (50 %) t.o.m. räkenskapsåret 2015.

Fastighetsskatt utgår på lokaldelen om 1 % av dess taxeringsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2011	2010
Besiktningar och service	66	42
Städning och fastighetsskötsel	116	95
Trädgårdsarbete	0	8
Övrigt	4	0
Summa	186	146

Not 3, Reparation och underhåll

	2011	2010
Rep./underhåll fast	34	81
Summa	34	81

Not 4, Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	120	109
Sophämtning	34	34
Summa	154	143

Not 5, Övriga driftskostnader

	2011	2010
Bredband	32	0
Kabel-TV	16	15
Samfällighet	968	884
Summa	1 016	899

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2011	2010
Revisionsarvoden	21	27
Styrelsearvoden	43	42
Summa	64	70



Not 7, Byggnad och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 938	135 938
Inköp/aktiveringar	156	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 094	135 938
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 946	-1 497
Årets avskrivningar	-449	-449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 395	-1 946
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	133 699	133 992
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 115	23 115
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 131	47 131
Taxeringsvärde mark	15 160	15 160
	62 291	62 291

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Räntebidrag	5	10
Övriga poster	264	187
Summa	268	197

Not 9, Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	278	0
Kassa och bank	3	932
Summa	281	932

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	91 011 000	-	-	91 011 000
Fond, yttre underhåll	207 861	-	77 932	285 793
Balanserat resultat	-80 895	133 863	-77 932	-24 965
Årets resultat	133 863	-133 863	-145 315	-145 315
Eget kapital 2011-12-31	91 271 828	0	-145 315	91 126 513

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	10 483 356 kr	4,13 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2016-03-15.
Swedbank	10 483 356 kr	4,04 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2014-03-14.
Swedbank	12 978 601 kr	3,56 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2013-09-25.
Swedbank	8 346 564 kr	3,482 % ränta per 2011-12-31, 3 månaders rörlig ränta.
Varav	450 000 kr	amorteras inom 12 månader

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
El	11	10
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	287	206
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	16	16
Räntor	104	148
Sociala avgifter	9	9
Summa	427	389

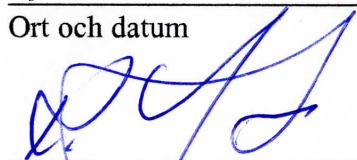
Not 13, Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 929	44 929
	44 929	44 929

Underskrifter

Bromma 2012-04-27

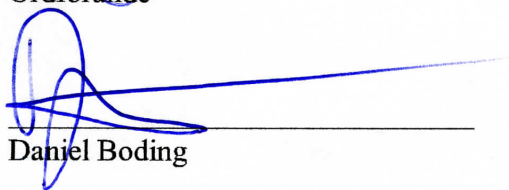
Ort och datum



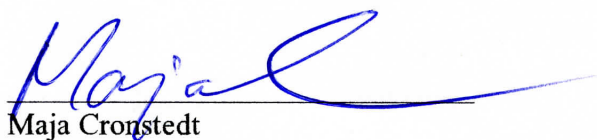
Kenneth Liljeström
Ordförande



Inge Bodin

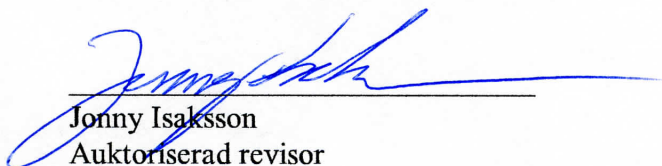


Daniel Boding



Maja Cronstedt

Min revisionsberättelse har avgivits 2012 - 05 - 02



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3, org. nr 769608-7928

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 2 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor